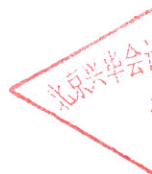


2017 年海南省琼海市土地储备专项债券(一期)
资金调整项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)



2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期） 资金调整项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

[2022]京会兴咨字第 04010001 号

琼海市财政局：

我们接受委托，对贵单位编制的《2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）资金调整项目收益与融资自求平衡方案》（以下简称“专项债券资金方案”）提供总体评价的咨询服务。贵单位的责任是提供真实、准确、完整的专项债券资金方案及编制依据，我们的责任是对专项债券资金方案的资金充足性和稳定性予以评价。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异，敬请阅读者予以关注。

本专项评价报告仅供贵单位本次 2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）资金调整项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、项目概况

根据 2017 年 11 月 14 日海南省财政厅“2017 年海南省海南省政府土地储备专项债券发行结果的公告”，海南省政府于 2017 年 11 月发行了 2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）——2017 年海南省政府专项债券（九期）发行规模为 10.00 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券。债券期限为 5 年，利息按年支付，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上流通，债券到期后一次性偿还本金。

已发行的 2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）概况

| | |
|------|---|
| 债券名称 | 2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）——2017 年海南省政府专项债券（九期） |
| 发行规模 | 10.00 亿元 |
| 债券期限 | 5 年期 |

| | |
|--------|--|
| 债券利率 | 4.49% |
| 付息方式 | 利息每年支付一次，债券最后一期利息随本金一起支付 |
| 债券到期日 | 2022年11月15日 |
| 上市流通安排 | 于上市日（即招标日后第3个工作日）起，按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通 |

根据《2017年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）资金调整项目收益与融资自求平衡方案》，经核查，2017年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）——2017年海南省政府专项债券（九期）发行规模为10.00亿元，债券资金已支出79,592.49万元，债券资金结余20,407.51万元，拟将结余资金6,950.02万元调整至博鳌镇土地收储项目使用，具体结余资金项目调整情况明细表如下：

2017年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）结余资金项目调整情况明细表

单位：万元

| 序号 | 单位名称 | 项目名称 | 原金额 | 调整金额 | 调整后金额 |
|-----|---------------|-----------------------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 琼海市土地储备整理交易中心 | 博鳌乐城国际医疗旅游先行区前期土地收储资金 | 20,407.51 | -6,095.02 | 14,312.49 |
| 2 | 博鳌镇 | 博鳌镇土地收储项目 | - | 6,950.02 | 6,950.02 |
| 合计： | | | 20,407.51 | - | 20,407.51 |

本次拟调整土地储备专项债券项目为琼海市博鳌镇土地收储项目，其中涉及2宗地块，收储土地974.91亩，均位于琼海市博鳌镇。项目收储完成后，规划可出让土地974.91亩，规划土地性质为商业用地，项目具体情况如下：

琼海市土地储备项目情况明细表

| 序号 | 项目名称 | 地块名称 | 所属区域 | 拟收储面积（亩） | 地块简要介绍 |
|-----|-----------|---------------|--------|----------|---|
| 1 | 博鳌镇土地收储项目 | 琼海B2008017号地块 | 琼海市博鳌镇 | 623.33 | 拟收储面积 623.33 亩，新增建设用地 122.93 亩，农用地面积 122.93 亩，耕地面积 101.17 亩，规划后预计可出让面积 430 亩，已签订《征收土地协议书》，正在开展房屋拆迁工作。 |
| 2 | | 博鳌新移民安置区项目 | 琼海市博鳌镇 | 197.25 | 拟收储面积 197.25 亩，规划后预计可出让面积 100 亩，已签订《征收土地协议书》，正在开展房屋拆迁工作。 |
| 合计： | | | | 820.58 | |

二、评价内容

2017 年财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017] 89 号），指出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017] 62 号），并提出地方政府土地储备专项债券作为地方政府专项债券的一个品种，是指地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。土地储备专项债券纳入地方政府专项债务限额管理，由财政部门纳入政府性基金预算管理。

根据财预[2017] 89 号及财预[2017] 62 号文件的要求，土地储备专项债券需在满足国务院批准的发债规模限额内的前提下，保障债券存续期间现金流的充足性与稳定性。

（一）资金充足性

该项目以国有土地使用权出让收入作为还本付息保障。

1、土地拍卖收入

根据琼海市城镇净地出让基准地价和项目地块附近土地近两年出让价格,同时考虑琼海市城市整体发展规划、未来三年土地供应数量以及该地块地理位置、周边环境等因素,综合确定本项目商业用地按 200 万元/亩进行估价。

2、上缴或扣除的土地收益

（1）农业土地开发资金，以出让土地面积为基数，按 8.2 元 / m² 计算。

（2）国有土地收益基金，以国有土地出让总价款为计算基数，扣除比例为 3%。

（3）被征地农民保障金，以土地出让收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的余额为基数，计提比例为 5% 。

（4） 上缴土地出让金，以土地出让收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的余额为基数，上缴比例为 15% 。

（5）廉租住房保障金、农田水利建设资金、教育资金，以土地出让收入扣除了国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民保障金、上缴土地出让金、土地成本后的余额为基数，计提比例均为 10% 。

3、债券发行成本

债券发行成本包括发行费及登记手续费，其中发行费为发行金额的 0.10%，登记手续费为发行金额的 0.01%。

综上，土地出让收入扣除实际上缴的土地收益以及债券发行费用后，项目资金余额为 65,127.09 万元，可用于偿还专项债券本息。本项目拟使用专项债券资金 6,950.02 万元，利率为 4.49%，债券偿还期内累计利息为 1,560.30 万元，债券本息和为 8,510.32 万元。根据项目资金平衡分析的结果，本期资金调整项目本息覆盖倍数可达到 7.65，能够满足资金筹措充足性的要求。

项目资金平衡情况表

单位：万元

| 序号 | 年度 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 合计 |
|-----|-------------|----------|----------|----------|----------|-----------|------------|------------|
| 一 | 资金流入 | 6,950.02 | - | - | - | 18,775.94 | 106,000.00 | 131,725.96 |
| 1.1 | 政府资本金 | - | - | - | - | 18,775.94 | - | 18,775.94 |
| 1.2 | 土地出让收入 | - | - | - | - | - | 106,000.00 | 106,000.00 |
| 1.3 | 债券融资 | 6,950.02 | - | - | - | - | - | 6,950.02 |
| 二 | 资金流出 | 7.65 | 312.06 | 312.06 | 312.06 | 17,038.02 | 57,127.35 | 75,109.19 |
| 2.1 | 土地收储成本 | - | - | - | - | 16,725.96 | 9,000.00 | 25,725.96 |
| 2.2 | 上缴或扣除的土地收益 | - | - | - | - | - | 40,865.26 | 40,865.26 |
| 2.3 | 债券发行费用 | 7.65 | - | - | - | - | - | 7.65 |
| 2.4 | 债券还本 | - | - | - | - | - | 6,950.02 | 6,950.02 |
| 2.5 | 债券利息 | - | 312.06 | 312.06 | 312.06 | 312.06 | 312.06 | 1,560.30 |
| 三 | 当年项目现金净流入 | 6,942.38 | -312.06 | -312.06 | -312.06 | 1,737.92 | 48,872.65 | 56,616.77 |
| 四 | 期末项目累计现金结存额 | 6,942.38 | 6,630.32 | 6,318.26 | 6,006.20 | 7,744.11 | 56,616.77 | 56,616.77 |
| 五 | 本息覆盖倍数 | 7.65 | | | | | | |

（二）资金稳定性

根据债券发行计划，2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）5 年期的债券已于 2017 年发行 10.00 亿元，债券资金已支出 79,592.49 万元，债券资金结余 20,407.51 万元，拟将结余资金 6,950.02 万元调整至博鳌镇土地收储项目使用，琼海市博鳌镇土地收储项目 2021 年已投入的政府资本金为 18,775.94 万元，根据项目的资金平衡方案，分析在 2017 年至 2022 年债券存续期间项目的资金留存情况，我们发现在满足项目征收支出和债券还本付息后，上述期间内不存在资金缺口。

三、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为 2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）资金调整项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

北京兴华
会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

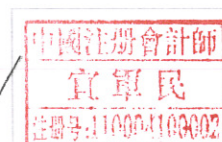
孙建

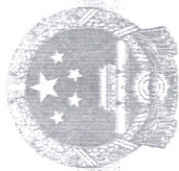


中国·北京
二〇二二年一月七日

中国注册会计师：

宣军民





营业执照

统一社会信用代码

911101020855463270



(副本)(10-1)

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

负责人 张恩军

经营范围

成立日期 2013年11月22日

合伙期限 2013年11月22日至 2063年11月21日

主要经营场所 北京市西城区裕民路18号2206房间

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、增资、减资、清算等事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设财务决算审计；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

仅供报告附件使用



登记机关

2021年11月23日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0011908

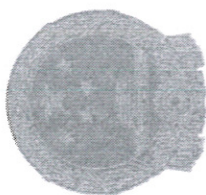
说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 北京市财政局
二〇一〇年八月六日

中华人民共和国财政部制

仅供报告附件使用



会计师事务所
执业证书

名称: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 张恩军

主任会计师:

经营场所: 北京市西城区裕民路18号2206房间



组织形式: 特殊普通合伙


执业证书编号: 11000010

批准执业文号: 京财会许可(2013)0060号

批准执业日期: 2013年10月10日



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 孙建

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1964年1月26日

Date of birth

工作单位 中交会计师事务所

Working unit

身份证号码 110101640126005

Identity card No.

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

批准注册协会：中国注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：1999年9月28日

Date of Issuance

证书编号：100000781815

No. of Certificate



2017 valid



2016 valid for another year




姓名：孙建

证书编号：100000781815



2004年2月6日



北京兴华会计师事务所(普通合伙)

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调入

Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2007年11月14日

同意调出

Agree the holder to be transferred from

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2007年11月14日

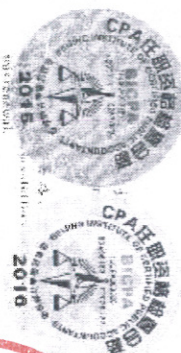
NOTES

1. When practising, the CPA shall show the official ID certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

0-9 100 1000

订购编号: 110034130013

中国书画函授大学肇庆分校
 This school has been awarded for the 3rd year of
 this award.



| | |
|-------------------|-----------------|
| 姓 名 | 葛 琳琳 |
| Full name | |
| 性 别 | 女 |
| Sex | |
| 出 生 日 期 | 1991-11-10 |
| Date of birth | |
| 工 作 单 位 | 北京市公安局 |
| Working unit | 北京市公安局有限公司 |
| 身份证号码 | 411222111105401 |
| Identity card No. | |



1. How many people are there in your family?

| | |
|------|-----|
| 1990 | 1.0 |
| 1991 | 1.0 |
| 1992 | 1.0 |
| 1993 | 1.0 |
| 1994 | 1.0 |
| 1995 | 1.0 |
| 1996 | 1.0 |
| 1997 | 1.0 |
| 1998 | 1.0 |
| 1999 | 1.0 |
| 2000 | 1.0 |
| 2001 | 1.0 |
| 2002 | 1.0 |
| 2003 | 1.0 |
| 2004 | 1.0 |
| 2005 | 1.0 |
| 2006 | 1.0 |
| 2007 | 1.0 |
| 2008 | 1.0 |
| 2009 | 1.0 |
| 2010 | 1.0 |
| 2011 | 1.0 |
| 2012 | 1.0 |
| 2013 | 1.0 |
| 2014 | 1.0 |
| 2015 | 1.0 |
| 2016 | 1.0 |
| 2017 | 1.0 |
| 2018 | 1.0 |
| 2019 | 1.0 |
| 2020 | 1.0 |
| 2021 | 1.0 |
| 2022 | 1.0 |
| 2023 | 1.0 |
| 2024 | 1.0 |
| 2025 | 1.0 |
| 2026 | 1.0 |
| 2027 | 1.0 |
| 2028 | 1.0 |
| 2029 | 1.0 |
| 2030 | 1.0 |
| 2031 | 1.0 |
| 2032 | 1.0 |
| 2033 | 1.0 |
| 2034 | 1.0 |
| 2035 | 1.0 |
| 2036 | 1.0 |
| 2037 | 1.0 |
| 2038 | 1.0 |
| 2039 | 1.0 |
| 2040 | 1.0 |
| 2041 | 1.0 |
| 2042 | 1.0 |
| 2043 | 1.0 |
| 2044 | 1.0 |
| 2045 | 1.0 |
| 2046 | 1.0 |
| 2047 | 1.0 |
| 2048 | 1.0 |
| 2049 | 1.0 |
| 2050 | 1.0 |
| 2051 | 1.0 |
| 2052 | 1.0 |
| 2053 | 1.0 |
| 2054 | 1.0 |
| 2055 | 1.0 |
| 2056 | 1.0 |
| 2057 | 1.0 |
| 2058 | 1.0 |
| 2059 | 1.0 |
| 2060 | 1.0 |
| 2061 | 1.0 |
| 2062 | 1.0 |
| 2063 | 1.0 |
| 2064 | 1.0 |
| 2065 | 1.0 |
| 2066 | 1.0 |
| 2067 | 1.0 |
| 2068 | 1.0 |
| 2069 | 1.0 |
| 2070 | 1.0 |
| 2071 | 1.0 |
| 2072 | 1.0 |
| 2073 | 1.0 |
| 2074 | 1.0 |
| 2075 | 1.0 |
| 2076 | 1.0 |
| 2077 | 1.0 |
| 2078 | 1.0 |
| 2079 | 1.0 |
| 2080 | 1.0 |
| 2081 | 1.0 |
| 2082 | 1.0 |
| 2083 | 1.0 |
| 2084 | 1.0 |
| 2085 | 1.0 |
| 2086 | 1.0 |
| 2087 | 1.0 |
| 2088 | 1.0 |
| 2089 | 1.0 |
| 2090 | 1.0 |
| 2091 | 1.0 |
| 2092 | 1.0 |
| 2093 | 1.0 |
| 2094 | 1.0 |
| 2095 | 1.0 |
| 2096 | 1.0 |
| 2097 | 1.0 |
| 2098 | 1.0 |
| 2099 | 1.0 |
| 2100 | 1.0 |

[illegible]

Figure 2. The effect of the concentration of the initiator on the polymerization of α -methylstyrene in the presence of SnCl_4 at 100°C.

三、計算、分析、解釋、結論、建議

[illegible]

五、

...the ...

100

1985

2014年11月10日

注册号为06-1100990的Whitlock China Co., Ltd.

$\frac{d}{dt} \left(\frac{\partial L}{\partial \dot{x}} \right) = \frac{\partial L}{\partial x}$

1000

100

2000

1997

